



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.

Zuständig: IHK Nürnberg.

Das Amtsgericht Fürth weist darauf hin, dass die Sachverständigen zur Objektauskunft nicht befugt sind!

Geschäftszeichen: 2 K 29/23

Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

des oben genannten Sachverständigen über den Verkehrswert nach § 194 BauGB für die **4-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, WC, Abstellraum, Flure und Balkon im 1. OG links sowie Kellerraum im KG und Speicherabteil im DG, gemäß Aufteilungsplan Nr. 35, samt Sondernutzungsrecht an PKW-Abstellplatz Nr. 1**

Elise-Spaeth-Straße 11, 91058 Erlangen, Fl.-Nr. 441, Gemarkung Bruck

Wertermittlungstichtag: 23.10.2023

Qualitätstichtag: 23.10.2023

Verkehrswert: 272.000,00 € (miet-/lastenfreier Zustand)

Grundbuchdaten:

AG Erlangen, Grundbuch von Bruck, Blatt 6535

30,15/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Fl.-Nr. 441, Elise-Spaeth-Straße 11, 13, 15, 17 und 19, Gebäude- und Freifläche zu 4.500 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss mit Kellerraum und Speicherabteil, je laut Aufteilungsplan Nr. 35. Das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 35 ist verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Abstellplatz Nr. 1 laut Aufteilungsplan.

Lagebeschreibung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Elise-Spaeth-Straße. Die Elise-Spaeth-Straße ist eine Anliegerstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand möglich. Weiter grenzt das Grundstück Fl.-Nr. 441 an die Straße Am Brucker Seela an. Die Straße ist eine vom Wohngebiet auf die Paul-Gossen-Straße führende Straße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist hier am Straßenrand möglich.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit vier bis ca. neun Vollgeschossen, mit Flachdächern bzw. Satteldächern. Weiter ist in unmittelbarer Nähe ein Schulgelände (Werner-von-Siemens-Realschule) gelegen. Weiter grenzt das Bewertungsgrundstück an eine größere Sportanlage an.

Gebäudebeschreibung und Außenanlagen:

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: ca. 1967/68;

Veränderungen Keine wesentlichen Veränderungen; diverse Instandhaltungsmaßnahmen;

Aufteilung in

Wohnungseigentum: Gemäß Teilungserklärung vom 04.11.1993;



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.

Zuständig: IHK Nürnberg.

Beschreibung Gemeinschaftseigentum:

Fundamente/ Gründung:

Beton; das Gebäude ist unterkellert;

Außenfassade:

Glatt verputzt und gestrichen; im Bereich der Geschossdecken und an den Gebäudeecken sind Flächen farblich abgesetzt;

Außenwände:

Mauerwerk;

Dachkonstruktion:

Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Betondachsteinen oder Vergleichbarem;

Dachentwässerung:

Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech;

Geschossdecken:

Massivdecken;

Treppen/-haus:

Das Treppenhaus verfügt über massive Treppenläufe und Podeste mit Kunststeinbelag; die Treppenhauswände sind mit Reibputz versehen; Geländer als gestrichenes Stahlgeländer mit kunststoffüberzogenem Handlauf; belichtet ist das Treppenhaus über Kunststofffenster mit Isolierverglasung in der Außenwand;

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Fensterbänke außen aus Metall; mechanisch bedienbare Kunststoffrollos;

Keller:

Der Keller verfügt über einen Betonboden, grob verputzte Wände, Kellertüren als Holztüren bzw. Stahltüren zum Treppenhaus; Kellerfenster; Elektroinstallation auf Putz; diverse Rohrleitungen im Bereich der Decke; über den Keller ist der Zugang zu den Kellern der benachbarten Häuser gegeben, hier sind Stahltüren als Feuerschutztüren vorhanden;

Hauseingang:

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über einen mit Waschbetongartenplatten befestigten Weg, weiter über ein niedriges Eingangspodest, welches mit Naturstein belegt ist; die Hauseingangstüre ist ein pulverbeschichtetes Metallelement mit Türe mit Edelstahlrückergarnitur und Zylinderschloss sowie einem feststehenden Element mit acht integrierten Briefkästen; sowohl die Tür als auch das feststehende Element verfügen über eine Isolierverglasung; links der Hauseingangstüre ist das Klingeltableau mit acht Klingeltastern und Gegensprechanlage gegeben; der Eingangsbereich ist mittels eines Vordaches überdacht;

Dachboden:

Der Dachboden verfügt am Boden über Spanplatten auf Wärmedämmung; die Dachschrägen sind nicht gedämmt, es ist jedoch eine Unterspannbahn ersichtlich; Lampen sind im Flur vorhanden; im Bereich der Dachflächen sind Dachluken mit Isolierglas (Doppelglas) vorhanden;

Elektroinstallation:

Standardmäßiger Hausanschluss, Klingelanlage, Türsprechanlage, elektrischer Haustüröffner, Außenbeleuchtung;

Heizung/Warmwasser:

Zentral beheizt und zentrale Warmwasserversorgung mittels Fernwärme;

Gemeinschaftsräume:

Fahrradabstellkeller; Trockenraum im KG;



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.

Zuständig: IHK Nürnberg.

Außenanlagen:

Das Grundstück ist nicht eingefriedet. Es sind Wegeflächen vorhanden, welche mit Waschbetongartenplatten befestigt sind. Hier sind diverse Platten gebrochen. Weiter sind eine Rasenfläche, Bäume und Sträucher gegeben. Zum benachbarten Sportplatzgelände ist eine Einfriedung mittels eines Maschendrahtzaunes bzw. Vergleichbarem gegeben. Für das Abstellen der Mülltonnen ist ein Bereich mit einer Einfriedung aus Holzpalisaden und einem verzinkten Stahltor vorhanden.

Es sind in den Außenanlagen Wäschestangen zum Trocknen der Wäsche aufgestellt. Weiter ein Spielplatz mit einem Sandkasten und einer Rutsche sowie einer Gartenbank. Zudem ist eine Parkplatzstellfläche vorhanden, welche mit Betonsteinverbundpflaster befestigt ist.

Energieausweis/ energetischer Zustand:

Ein Energieausweis liegt vor. Dieser wurde auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 114 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 80 kWh/(m²a) zu entnehmen. Der Energieverbrauch für Warmwasser ist darin enthalten. Energieträger ist Nah-/ Fernwärme.

Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse. Weitere verbessernde Maßnahmen wurden nicht festgestellt.

Befund:

- Am Gemeinschaftseigentum wurden keine relevanten Schäden festgestellt. Es befindet sich augenscheinlich in einem dem Baujahr entsprechend durchschnittlichen Zustand.

Beschreibung Sondereigentum:

Grundriss:

Die 4-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, WC, Abstellraum, Garderobe, Flure und Balkon ist im 1. Obergeschoss gelegen. Das Schlafzimmer und die beiden Kinderzimmer sind nach Nordosten gelegen. Das Wohnzimmer, die Küche und der Balkon sind nach Südwesten, zur Elise-Spaeth-Straße ausgerichtet. Der Balkon ist vom Wohnzimmer und von der Küche zu betreten. Das Bad, das WC und der Abstellraum sind innenliegend.

In Anlage sind die vorhandenen Aufteilungspläne beigelegt.

Größe:

Die Wohnfläche wurde anhand der vorliegenden Pläne überschlägig wie folgt ermittelt:

| | | m ² |
|-------------------|------------|----------------|
| Wohnzimmer | ca. | 21,3 |
| Schlafzimmer | ca. | 16,9 |
| Kind | ca. | 10,4 |
| Kind | ca. | 10,4 |
| Küche | ca. | 9,7 |
| Bad | ca. | 4,4 |
| WC | ca. | 1,7 |
| Garderobe | ca. | 2,0 |
| Abst | ca. | 1,8 |
| Flur | ca. | 2,4 |
| Flur | ca. | 6,4 |
| Flur | ca. | 2,8 |
| Zwischensumme | ca. | 90,2 |
| Balkon zu 1/2 | ca. | 3,2 |
| Wohnfläche | ca. | 93,4 |



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.

Zuständig: IHK Nürnberg.

-
- Fenster:** Kunststofffenster mit Isolierverglasung; gemäß der Prägung vermutlich aus dem Jahr ca. 1999; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Metall; mechanisch bedienbare Kunststoffrollos;
- Türen:** Gestrichene Stahlzargen und gestrichene Holztüren mit einfachen Drückergarnituren; Wohnungseingangstüre ebenfalls gestrichene Stahlzarge und holzfurniertes Türblatt mit Drückergarnitur und Zylinderschloss sowie Sicherheitsschloss;
- Böden:** Laminatboden; Küche gefliest; Sanitärräume gefliest;
- Wände:** Massive Innenwände verputzt und gestrichen bzw. teilweise auch mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen;
- Decken:** Mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen;
- Sanitär:** WC mit Stand-WC und Aufputzspülkasten, Waschbecken mit Kaltwasserhahn; Boden gefliest; Wände ca. 1,40 m hoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen; das WC ist innenliegend mit mechanischer Abluft;
- Innenliegendes Bad mit mechanischer Abluft mit Waschbecken mit Einhebelmischer, emaillierte Stahlbadewanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch; Boden gefliest; Wände ca. 1,40 m hoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen; Waschmaschinenanschluss über Zulauf und Ablauf des Waschbeckens; Heizplatte mit Thermostatventil;
- Elektro:** Dem Baujahr entsprechende Elektroausstattung; die Absicherung erfolgt über Schraubsicherungen, der Sicherungskasten ist unter Putz im Flur; FI-Schalter ist nicht vorhanden; Türsprechanlage, elektrischer Haustüröffner;
- Heizung/Warmwasser:** Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; Rippenheizkörper mit Thermostatventilen;
- Balkon:** Vom Wohnzimmer und der Küche ist ein Balkon zugänglich; der Balkon verfügt über eine massive Balkonplatte mit Fliesenbelag; das Geländer ist eine Betonbrüstung sowie ein verzinktes Stahlgeländer; am Boden sind diverse Fliesen gerissen;
- Kellerraum:** Zugehörig ist der Kellerraum gemäß Aufteilungsplan Nr. 35; der Keller Raum verfügt über einen Betonboden, grob verputzte Wände; Kellerfenster einfachverglast mit Mäusefanggitter; Strom- und Lichtanschluss; die Zugangstüre ist ein Holzlattenrost, welcher innenseitig verkleidet ist, abschließbar mit Vorhängeschloss;
- Dachbodenabteil:** Das Dachbodenabteil Nr. 35 ist, wie im Plan dargestellt, vorhanden; das Dachbodenabteil ist zu den Nachbarabteilen und zum Flur mittels Holzlattenrost abgeteilt, Tür als Holzlattenrost mit Vorhängeschloss abschließbar; Boden mit Spanplatte (darunter Wärmedämmung); Dachschräge mit Unterspannbahn (keine Dämmung);
- Befund:**
- Bei der Besichtigung des Sondereigentums wurden augenscheinlich keine relevanten Schäden festgestellt. Es befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand. Relevante Schäden sind nicht gegeben.



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.

Zuständig: IHK Nürnberg.

Sondernutzungsrecht an PKW-Abstellplatz Nr. 1:

Dem Bewertungsobjekt ist der Kfz-Stellplatz gemäß Aufteilungsplan Nr. 1 als Sondernutzungsrecht zugeordnet. Der Kfz-Stellplatz ist von der Elise-Spaeth-Straße gut anfahrbar. Der Kfz-Stellplatz ist mit Betonsteinverbundpflaster befestigt.

Mieter:

Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag vermietet. Die Mieter werden im Gutachten nicht namentlich genannt. Die Mieter werden dem Gericht mitgeteilt.

Durch den Zwangsverwalter wurde der Mietvertrag übermittelt. Gemäß Mietvertrag werden im Anwesen Erlangen, Elise-Späß-Str. 11, WE 35 im 1. Obergeschoss links zu Wohnzwecken 4 Zimmer, Küche, Flur, Bad, Toilette, Abstellraum, Kelleranteil Nr. 35, Bodenanteil Nr. 35 sowie nicht zu Wohnzwecken der Stellplatz Nr. 1 vermietet. Das Mietverhältnis beginnt am 05.03.2020, Mietzahlungsbeginn ist der 01.05.2020. Der Vertrag läuft auf unbestimmte Dauer. Die Grundmiete beträgt monatlich 870,00 € inkl. Stellplatz, zzgl. Betriebskostenvorauszahlung 230,00 €, somit beträgt die monatliche Gesamtmiete 1.100,00 €. Gemäß Mietvertrag wurde eine Kautionshöhe von 1.740,00 € vereinbart. Gemäß Mietvertrag ist die Zusatzvereinbarung nach § 6 Zwangsverwalterordnung Bestandteil des Mietvertrags. Gemäß Angabe der Mieter ist die aktuelle Miethöhe wie im Mietvertrag angegeben.

Beurteilung:

- Es handelt sich um eine durchschnittliche Lage im Stadtgebiet von Erlangen.
- Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist durchschnittlich.
- Das Gemeinschaftseigentum wird als durchschnittlich beurteilt.
- Die Ausstattung der Wohnung wird als durchschnittlich beurteilt.
- Die Grundrisslösung ist durchschnittlich bis gut. Ein Balkon ist gegeben.
- Der Gesamtzustand wird als durchschnittlich beurteilt.
- Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit werden als gut beurteilt.
- Die Möglichkeiten für den Verkauf sind als durchschnittlich zu beurteilen.



Ansicht von Nord-West



Ansicht von Westen



Ansicht von Nord-Ost



Ansicht von Osten



Hauseingang



Treppenhaus



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.

Zuständig: IHK Nürnberg.



Dachboden



Dachbodenabteil



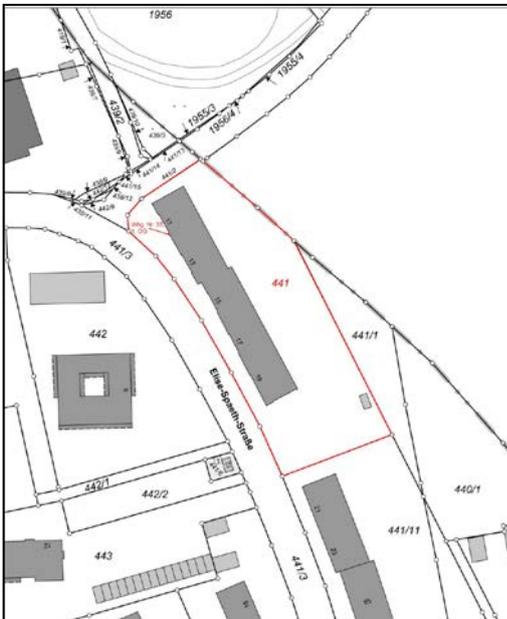
Keller



Außenanlage



Außenanlage



Lageplan



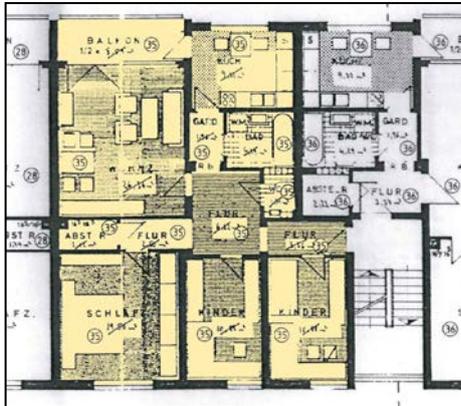
Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.

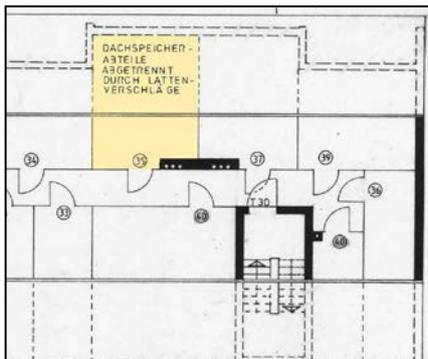
Zuständig: IHK Nürnberg.



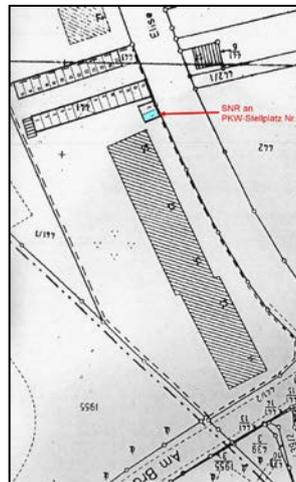
Grundriss Wohnung 1. OG



Grundriss Kellerraum KG



Grundriss Dachboden



SNR an PKW-Abstellplatz Nr. 1

Hinweis:

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Fürth. Für Auskunft an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.

Für die Informationen des Exposé wird keine Gewähr übernommen. Detaillierte Informationen zum Bewertungsobjekt sind dem Gutachten, welches beim Vollstreckungsgericht zur Einsicht vorliegt, zu entnehmen.